

ENTWURF:

ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Antonia Stutz,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
Rechtsanwältin, Baden

KAUFRECHTSVERTRAG

mit Begründung eines Rückkaufrechts und eines Kaufrechts

I. PARTEIEN

1. Kaufrechtsgeberin

Reformierte Kirchgemeinde Bözberg-Mönthal, in 5225 Bözberg, Kirchbözberg 6
als Alleineigentümerin

2. Kaufrechtsnehmerinnen

2.1 **UMBI Immobilien AG** mit Sitz in Untersiggenthal, c/o Dominik Umbricht, Bündten- strasse 11f, 5417 Untersiggenthal (CHE-114.022.451)

als Miteigentümerin zu 1/2

2.2 **Terra Bau AG** mit Sitz in Wettingen, Bahnhofstrasse 1, 5430 Wettingen (CHE-109.542.733)

als Miteigentümerin zu 1/4

2.3 **Selion AG** mit Sitz in Wettingen, Bahnhofstrasse 1, 5430 Wettingen (CHE-114.022.445)

als Miteigentümerin zu 1/4

II. EINRÄUMUNG EINES KAUFRECHTS

3. Einräumung

- 1 Die Kaufrechtsgeberin räumt den Kaufrechtsnehmerinnen ein nicht übertragbares und nicht vererbliches Kaufrecht an ihren nachstehend beschriebenen, ihr zu Alleineigentum gehörenden Grundstücken gemäss Ziffer 4 hiernach ein.

4. Kaufobjekt

4.1 Liegenschaft Mönthal Nr. 523

Grundstückbeschreibung

| | |
|------------------------|--|
| Gemeinde | Mönthal (BFS-Nr. 4106) |
| Grundbuch-Typ | Eidgenössisch |
| Grundstück-Nr | 523 |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH 73678 48971 11 |
| Fläche | 303 m ² , |
| Letzte Mutation | |
| Plan-Nr. | 24 |
| Lagebezeichnung | Unterdorf |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 49 m ² Gartenanlage, 254 m ² |
| Gebäude / Bauten | Schopf, Versicherungs Hauptstrasse 27, 5237 Mönthal oo Nr.: 27, 49 m ² |
| Bemerkungen | LB 523 |
| Dominierte Grundstücke | Keine |

Anmerkungen

26.09.2017 022-2017/7347/0

Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG
(Sichtzone) ID.022-2017/002361

26.09.2017 022-2017/7347/0

Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG
(Beseitigungsrevers) ID.022-2017/002362

Dienstbarkeiten

28.04.2005 004-1342

(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.004-

2012/007321

z.G. LIG Mönthal/60

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

4.2 Liegenschaft Mönthal Nr. 530

Grundstückbeschreibung

Gemeinde

Mönthal (BFS-Nr. 4106)

Grundbuch-Typ

Eidgenössisch

Grundstück-Nr

530

Form der Führung

Eidgenössisch

E-GRID

CH 50848 97567 58

Fläche

2'267 m²,

Letzte Mutation

Plan-Nr.

24

Lagebezeichnung

Unterdorf

Bodenbedeckung

Acker, Wiese, Weide, 2'267 m²

Gebäude / Bauten

Keine

Bemerkungen

LB 530

Dominierte Grundstücke

Keine

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

5. Eigentumsverhältnis der Kaufrechtsnehmerinnen

- 2 Die Kaufrechtsnehmerinnen erwerben das Kaufobjekt zu ideellem und ausgeschiedenen Miteigentum mit folgenden Quoten:

| | |
|--------------------|-----|
| UMBI Immobilien AG | 1/2 |
| Terra Bau AG | 1/4 |
| Selion AG | 1/4 |

6. Kaufpreis

- 3 Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt CHF 260.00 pro m² (Franken zweihundertsechzig pro Quadratmeter), somit für total 2'570 m² CHF 668'200.00 (Franken sechshundertachtundsechzigtausend zweihundert).

7. Zahlungsmodalitäten

- 4 Die Kaufrechtsnehmerinnen bezahlen den Kaufpreis gemäss Ziffer 6 hiervor wie folgt unter solidarischer Haftung:
- a) Die Kaufrechtsnehmerinnen haben bei Vertragsunterzeichnung bereits eine unverzinsliche Anzahlung geleistet von
- | | |
|-----|-----------|
| CHF | 50'000.00 |
|-----|-----------|
- b) Die Kaufrechtsnehmerinnen leisten innert 10 Bankarbeitstagen nach Eintrag der Eigentumsübertragung des Kaufobjekts im Tagebuch des Grundbuchamtes die Restzahlung von
- | | |
|-----|------------|
| CHF | 618'200.00 |
| CHF | 668'200.00 |
- ausmachend wiederum den Kaufpreis von

- 5 Die Zahlungen sind von den Kaufrechtsnehmerinnen auf das Konto IBAN Nr. bei der Bank lautend auf die Kaufrechtsgeberin zu leisten.
- 6 Bei verspäteter Zahlung schulden die Kaufrechtsnehmerinnen ohne weitere Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 4 % p.a.

8. Kaufrechtsdauer

- 7 Das Kaufrecht beginnt mit Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages und endet zwei Jahre nach Vertragsunterzeichnung.
- 8 Sollten gegen das Baugesuch der Kaufrechtsnehmerinnen auf dem Kaufobjekt Einwendungen erhoben werden, so verlängern die Parteien die Kaufrechtsdauer um die Verfahrensdauer dieser Einwendungen bzw. Beschwerden. Die Verlängerung bemisst sich ab dem Tag des Eingangs der Einwendung bei der zuständigen Bauverwaltung bis zum Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Kaufobjekt. Die Parteien verpflichten sich, den für die Verlängerung der Baurechtsdauer erforderlichen öffentlich zu beurkundenden Nachtrag auf erste Aufforderung der Urkundsperson zu unterzeichnen.
- 9 Sollte sich zeigen, dass sich das von den Kaufrechtsnehmerinnen geplante Projekt aufgrund von Einwendungen nicht oder nur mit erheblichen Anpassungen oder Mehrkosten umgesetzt werden kann, sind die Kaufrechtsnehmerinnen berechtigt, auf eine Verlängerung des Kaufrechts oder auf das Kaufrecht zu verzichten. Dies teilen die Kaufrechtsnehmerinnen der Kaufrechtsgeberin bis spätestens zwei Monate nach Rechtskraft der Baubewilligung der Kaufrechtsgeberin schriftlich mit.

9. Ausübung des Kaufrechts

9.1 Zeitpunkt der Ausübung

Die Kaufrechtsnehmerinnen sind berechtigt, das Kaufrecht auszuüben, sobald die Baubewilligung für das Bauprojekt auf dem Kaufobjekt rechtskräftig erteilt ist.

9.2 Modalitäten der Ausübung

- 10 Die Kaufrechtsnehmerinnen haben die Ausübung des Kaufrechts mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsgeberin mit Kopie an die unterzeichnete Urkundsperson zu erklären.
- 11 Die Kaufrechtsnehmerinnen haben der Ausübungserklärung eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer Schweizer Bank über die Kaufpreiszahlung gemäss Ziffer 7 hiervor beizulegen.

Die Zahlungsverpflichtung muss mindestens 90 Tage ab Datum der Ausübungserklärung gültig sein.

- ¹² Der eingeschriebene Brief muss spätestens 30 Tage (Postaufgabe) vor Ablauf der Kaufrechtsdauer an die Kaufrechtsgeberin versendet werden.
- ¹³ Die Parteien verpflichten sich, innert 14 Tagen seit Erhalt der Ausübungserklärung der Kaufrechtsnehmerinnen sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, um den Vollzug des Kaufrechtsvertrages (insbesondere Eigentumsübertragung im Grundbuch [Tagebuch] und Kaufpreiszahlung) zu erwirken.

10. Kaufpflicht

- ¹⁴ Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist die Kaufrechtsgeberin nach Ablauf von 2 Monaten berechtigt, einen Kauf gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages durch die Kaufrechtsnehmerinnen zu verlangen. Die Kaufrechtsgeberin muss diese sogenannte "Put-Option" mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsnehmerinnen mit Kopie an die unterzeichnete Urkundsperson ausüben. Die Kaufrechtsnehmerinnen sind verpflichtet, innert 2 Monaten seit Erhalt dieser Mitteilung, spätestens aber 30 Tage (Postaufgabe) vor Ablauf der Kaufrechtsdauer, das Kaufrecht gemäss Ziffer 9.2 hiervor auszuüben.
- ¹⁵ Die Regelung in Randziffer 9 geht der Kaufpflicht vor.

11. Vormerkung des Kaufrechts im Grundbuch

- ¹⁶ Das vorliegende Kaufrecht wird bis (Datum / 2 Jahre nach Vertragsunterzeichnung) im Grundbuch auf Liegenschaft Mönthal Nr. 523 und Nr. 530, vorgemerkt. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, die Grundbuchanmeldung für die Vormerkung des Kaufrechts unmittelbar nach der Vertragsunterzeichnung dieses Kaufrechtsvertrages abzugeben. Die Vormerkung auf Liegenschaft Mönthal Nr. 523 und 530 lautet wie folgt:
- ¹⁷ limitiertes, nicht übertragbares und nicht vererbliches Kaufrecht bis (Datum / 2 Jahre nach Vertragsunterzeichnung) z.G UMBI Immobilien AG mit Sitz in Untersiggenthal (CHE-114.022.451) als Miteigentümerin zu $\frac{1}{2}$, Terra Bau AG mit Sitz in Wettingen (CHE-109.542.733) als Miteigentümerin zu $\frac{1}{4}$, Selion AG mit Sitz in Wettingen (CHE-114.022.445) als Miteigentümerin zu $\frac{1}{4}$

12. Dingliche und obligatorische Verfügungen

- ¹⁸ Liegenschaft Mönthal Nr. 523 ist bei Unterzeichnung dieses Kaufrechtsvertrages mit den beiden Anmerkungen "Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG (Sichtzone und Beseitigungsrevers)" sowie mit der Dienstbarkeitslast "Fuss- und Fahrwegrecht zG Parzelle 60" belastet (vgl. Ziffer 4.1 hiervor). Die Kaufrechtsgeberin verpflichten sich, den rechtlichen Zustand der beiden Liegenschaften Nr. 523 und 530 bis zur Eigentumsübertragung nicht zu ändern, d.h. nicht mit beschränkten dinglichen Rechten, Grundpfandrechten oder vertraglichen Verpflichtungen zu belasten.

13. Entschädigung für das Kaufrecht

- ¹⁹ Wird das Kaufrecht von den Kaufrechtsnehmerinnen gemäss diesem Vertrag ausgeübt, bezahlen die Kaufrechtsnehmerinnen für die Einräumung des Kaufrechts keine Entschädigung.
- ²⁰ Sollte das Kaufrecht durch Zeitablauf ohne eine entsprechende Ausübung enden, verbleibt die von den Kaufrechtsnehmerinnen geleistete Anzahlung von CHF 50'000.00 der Kaufrechtsgeberin als Entschädigung. Der Kaufrechtsgeberin steht bei Zeitablauf des Kaufrechts keine zusätzlichen Schadenersatzansprüche zu.
- ²¹ Kann das von den Kaufrechtsnehmerinnen geplante Projekt aufgrund der Einwendungen nicht oder nur mit erheblichen Anpassungen oder Mehrkosten umgesetzt werden (Randziffer 9) und wird das Kaufrecht deshalb von den Kaufrechtsnehmerinnen nicht ausgeübt oder verlängert, erstattet die Kaufrechtsgeberin innert 30 Tagen seit Kenntnis dieses Beendigungsgrundes die Anzahlung von CHF 50'000.00 an die Kaufrechtsnehmerinnen zurück. Die Kaufrechtsnehmerinnen bezahlen sämtliche Projektierungskosten.

14. Planungsrecht

- ²² Die Kaufrechtsgeberin gestattet den Kaufrechtsnehmerinnen, das Kaufobjekt ab Vertragsunterzeichnung für Planungsarbeiten zu betreten oder durch von der Kaufrechtsnehmerinnen beauftragte Dritte betreten zu lassen, Sondierbohrungen vorzunehmen, Probelöcher auszuheben, Vermessungen durchzuführen, Bauvisiere bzw. -profile zu stellen und überhaupt alles zu unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung der Überbauung auf dem Kaufobjekt und im Hinblick auf den Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung notwendig ist.

15. Baubewilligung

- ²³ Die Kaufrechtsgeberin verpflichtet sich, alles Notwendige zur Erreichung einer rechtskräftigen Baubewilligung vorzunehmen und die Kaufrechtsnehmerinnen nach besten Kräften zu unterstützen. Notwendige Unterschriften leistet sie binnen längstens fünf Arbeitstagen seit schriftlicher Aufforderung durch die Kaufrechtsnehmerinnen. Die Kaufrechtsgeberin erteilt den Kaufrechtsnehmerinnen sodann bis zur Eigentumsübertragung Vollmacht wie folgt:
- ²⁴ Die Kaufrechtsnehmerinnen sind berechtigt, in ihrem Namen alle Handlungen vorzunehmen, welche zur Erlangung der rechtskräftigen Baubewilligung nötig sind, insbesondere mit Behörden und Privaten Verhandlungen zu führen, Verträge abzuschliessen, das Baugesuch einzureichen und überhaupt das Baugesuchverfahren mit den Kompetenzen eines Generalbevollmächtigten zu erledigen.
- ²⁵ Die Kaufrechtsnehmerinnen können in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen.
- ²⁶ Die Kaufrechtsgeberin anerkennt alle Handlungen und Erklärungen der Kaufrechtsnehmerinnen oder deren Vertreter als für sie unbedingt rechtsverbindlich (jedoch nur Handlungen und Erklärungen im Zusammenhang mit den Tätigkeiten der Kaufrechtsnehmerinnen, welche für die Erlangung der Baubewilligung nötig sind).
- ²⁷ Sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten gehen ausschliesslich zulasten der Kaufrechtsnehmerinnen.

III. BESTIMMUNGEN DES KAUFVERTRAGES

16. Antritt von Nutzen und Gefahr

- ²⁸ Der Besitzantritt des Kaufobjektes mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Kaufrechtsnehmerinnen erfolgt mit Eintragung der Eigentumsübertragung im Tagebuch des Grundbuchamtes Laufenburg.

17. Zustand bei Besitzantritt

- ²⁹ Das Kaufobjekt wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie frei von allfälligen beweglichen Sachen übergeben (geräumt).

18. Belastetes Material

- 30 Das Kaufobjekt befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau. Die Kaufrechtsgeberin sichert den Kaufrechtsnehmerinnen zu, dass das Kaufobjekt nicht mit Altlasten, Abfällen oder anderen umweltschädigenden Stoffen aller Art oder sonstigen Verunreinigungen umweltschutzrechtlicher Relevanz belastet ist.

19. Zonenzugehörigkeit

- 31 Beim Kaufobjekt handelt es sich um Bauland.
- 32 Die Kaufrechtsnehmerinnen erklären, die anwendbare Bau- und Nutzungsordnung, die Zonenzugehörigkeit und den Erschliessungsgrad des Kaufobjektes zu kennen. Allfällige noch anfallende Erschliessungskosten und Gebühren bei Überbauung des Kaufobjektes gehen zu Lasten der Kaufrechtsnehmerinnen.

20. Gewährleistung

- 33 Jede Gewährleistung der Kaufrechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel irgendwelcher Art am Kaufobjekt wird ausdrücklich wegbedungen, soweit dieser Vertrag keine ausdrücklichen Zusicherungen enthält. Die Kaufrechtsgeberin ist sich bewusst, dass sie gemäss Art. 192 Abs. 3 OR und Art. 199 OR den Kaufrechtsnehmerinnen für absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel gleichwohl haftet.
- 34 Ebenso wird keine Gewähr geleistet für die bauliche und rechtliche Möglichkeit, eine Überbauung auf dem Kaufobjekt zu erstellen und dafür die erforderlichen Bewilligungen zu erhalten.
- 35 Die Parteien erklären, von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden zu sein.

21. Versicherungen

- 36 Den Kaufrechtsnehmerinnen ist bekannt, dass alle sich auf das Kaufobjekt beziehenden privaten Versicherungsverträge (Sach- und Haftpflichtversicherungen) von Gesetzes wegen im Zeitpunkt der Handänderung (Grundbucheintrag) auf sie übergehen, sofern sie den Übergang nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung gegenüber dem Versicherer schriftlich ablehnt. Die Kaufrechtsnehmerinnen erklären, dass keine solche Verträge bestehen.

- ³⁷ Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung geht automatisch auf die Kaufrechtsnehmerinnen über und kann nicht gekündigt werden.

22. Betriebs- und Nebenkosten

- ³⁸ Die Parteien rechnen über die auf das Kaufobjekt sich beziehenden Betriebs- und Nebenkosten per Antritt von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 16 hiervor ausseramtlich ab.
- ³⁹ Die Ausgleichszahlung wird innert 30 Tagen nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

23. Steuern

- ⁴⁰ Die Kaufrechtsgeberin ist steuerbefreit (§ 13 Abs. 1 lit. c StG), so dass grundsätzlich keine Steuern geschuldet sind. Sollten Steuern aus dem Verkauf des Kaufobjektes bei der Kaufrechtsgeberin erhoben werden, so gehen diese zu Lasten der Kaufrechtsgeberin.
- ⁴¹ Die Parteien haben Kenntnis vom gesetzlichen Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer bzw. Gewinnsteuer (§ 234a StG). Aufgrund der Steuerbefreiung der Kaufrechtsgeberin verzichten die Parteien auf eine Sicherstellung.

24. Rückkaufsrecht

- ⁴² Die Kaufrechtsnehmerinnen räumen der Kaufrechtsgeberin am Kaufobjekt (LIG Mönthal Nr. 523 und 530) ein unentgeltliches, nicht übertragbares, limitiertes Rückkaufsrecht für den Fall ein, dass die Kaufrechtsnehmerinnen das Kaufobjekt nicht innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bauprojekt überbauen (Baubeginn). Das Rückkaufsrecht kann erstmals nach zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung und spätestens vier Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung für das Bauprojekt auf dem Kaufobjekt ausgeübt werden. Das Rückkaufsrecht fällt dahin, wenn das Rückkaufsrecht nicht fristgerecht ausgeübt wird.
- ⁴³ Der Kaufpreis bei Ausübung des Rückkaufsrechts entspricht dem Kaufpreis gemäss Ziffer 6 hiervor. Bei Ausübung des Rückkaufsrechts hat die Kaufrechtsgeberin eine unwiderrufliche Verpflichtung einer Schweizer Bank vorzulegen, den Kaufpreis innert 10 Tagen nach Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch zu bezahlen. Legt die Kaufrechtsgeberin das Zahlungsverprechen mit der Ausübungserklärung nicht vor, gilt dies als definitiver Verzicht auf das Rückkaufsrecht.

- 44 Die Ausübung des Rückkaufsrechts erfolgt mit eingeschriebenem Brief an den dannzumal im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer mit Kopie an die Urkundsperson. Für das Rückkaufsrecht gelten die in Ziffer III enthaltenen Vertragsbestimmungen sinngemäss.
- 45 Dieses Rückkaufsrecht ist mit der Eigentumsübertragung an die Kaufrechtsnehmerin im Grundbuch wie folgt auf Liegenschaft Mönthal Nr. 523 und 530 vorzumerken:
- 46 limitiertes, nicht übertragbares Rückkaufsrecht bis (Datum) z.G. Reformierte Kirchgemeinde Bözberg-Mönthal
- 47 Mit dem Baubeginn, d.h. Beginn der Aushub- und/oder Abbrucharbeiten, auf Liegenschaft Mönthal Nr. 523 und/oder 530 fällt das Rückkaufsrecht definitiv dahin und ist im Grundbuch zu löschen. Die Rückkaufsberechtigte verpflichtet sich, innert 10 Arbeitstagen eine entsprechende Löschungserklärung zuhanden des Grundbuchamtes zu unterzeichnen.

IV. Kaufrecht für Stockwerkeigentum (rein obligatorisch)

25. Begründung des Kaufrechts

- 48 Die Kaufrechtsnehmerinnen räumen der Kaufrechtsgeberin das nicht übertragbare und nicht vererbliche Recht ein, maximal fünf auf dem Kaufobjekt schlüsselfertig erstellte Wohnungen zuzüglich 1 bis 2 Parkplätze pro Wohnung zu Marktpreisen zu kaufen.
- 49 Der Marktpreis pro Wohnung samt Parkplatz ergibt sich aus der Verkaufspreisliste der Kaufrechtsnehmerinnen für das Projekt auf dem Kaufobjekt. Die Kaufrechtsnehmerinnen legen mit der Verkaufspreisliste der Kaufrechtsgeberin die Grundrisspläne der Wohnungen und den Baubeschrieb vor [nachfolgend als «Verkaufsunterlagen» bezeichnet].
- 50 Sollten die Kaufrechtsgeberin den von den Kaufrechtsnehmerinnen mit der Verkaufsliste bekannt gegebenen Verkaufspreis für einzelne oder mehrere von ihr gewählte Stockwerkeinheiten und/oder Parkplätze als nicht angemessen erachten, so kann die Kaufrechtsgeberin innert 30 Tagen seit Erhalt der Verkaufspreisliste eine Marktwertschätzung für das betreffende Objekt verlangen. Die Marktwertschätzung wird von einem professionellen Immobilienmakler oder -schätzer erstellt. Diese Marktwertschätzung ist für beide Parteien bindend.
- 51 Können sich die Parteien innert 20 Tagen nicht auf einen Schätzer einigen, so wird der Schätzer vom Präsidenten des Aarg. Handelsgerichts bestimmt.

52 Verlangt die Kaufrechtsgeberin innert 30 Tagen seit Erhalt der Verkaufspreisliste keine Marktwertschätzung, gelten die Verkaufspreise der Wohnungen und Parkplätze auf dem Kaufobjekt als von der Kaufrechtsgeberin anerkannt.

26. Ausübung des Kaufrechts

53 Die Kaufrechtsgeberin ist nach Vorliegen der Verkaufsunterlagen und vor dem Verkauf von Wohnungen an Dritte berechtigt, die von ihr zum Kauf gewünschten Wohnungen auszuwählen.

54 Sie hat ihre Auswahl innert 30 Tagen seit dem Feststehen der Verkaufspreise (Einigung der Parteien über die Verkaufspreise, Akzept der Verkaufspreisliste gemäss Randziffer 52 oder Vorliegen der Marktwertschätzung gemäss Randziffer 50) mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsnehmerinnen mitzuteilen. Eine Nichtausübung innert Frist gilt als Verzicht.

55 Die Parteien verpflichten sich, innert 30 Tagen nach Baubeginn auf dem Kaufobjekt einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über die ausgewählten Stockwerkeinheiten samt Parkplätze abzuschliessen. Bei Abschluss des Kaufvertrages hat die Kaufrechtsgeberin ein Zahlungsverprechen für den Kaufpreis vorzulegen.

27. Kaufvertragsmodalitäten

56 Der Kaufpreis ist nach Baufortschritt (20 % innert 10 Tagen nach Grundbucheintrag, 20 % bei Rohbauvollendung [Betonieren der obersten Geschossdecke] und 60 % bei Besitzantritt) zu leisten.

57 Die Kaufrechtsnehmerin leistet der Kaufrechtsgeberin nach der SIA Norm 118 Gewähr für Baumängel und vereinbart mit den am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer ein einheitlicher Beginn der Garantiefrist für alle Bauteile.

28. Vormerkung

58 Das Kaufrecht wird nicht im Grundbuch vorgemerkt, da die Stockwerkeinheiten noch nicht bestehen und die Auswahl der Stockwerkeinheiten nicht bekannt ist.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

29. Vertragsbestandteile

59 Bestandteile dieses Vertrages ist die Studie der KMP Architektur AG, die aber nicht zu den Grundbuchakten gegeben wird.

30. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

60 Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich materielles schweizerisches Recht anwendbar.

61 Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten, welche mit dem vorliegenden Vertrag im Zusammenhang stehen, ist **Mönthal**.

31. Salvatorische Klausel

62 Sollte sich eine der vorstehenden Bestimmungen als nichtig oder als unverbindlich erweisen, so beschränkt sich die Nichtigkeit bzw. Unverbindlichkeit allein auf die betreffende Bestimmung. Anstelle einer solchen nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung tritt jene Ersatzlösung, die dem angestrebten Zweck der entsprechenden nichtigen oder unverbindlichen Bestimmung am nächsten kommt.

32. Kosten

63 Die Kosten der Urkundsperson für diesen Kaufrechtsvertrag sowie die Kosten des Grundbuchamts bei Eigentumsübertragung sowie die Kosten bei Verkauf von Stockwerkeigentum werden von den Parteien solidarisch je zur Hälfte getragen.

64 Die Kosten einer nach der Eigentumsübertragung erfolgten Schuldbrieferrichtung auf dem Kaufobjekt für die Finanzierung des Kaufpreises gehen einzig zu Lasten der Kaufrechtsnehmerin bzw. auf den Stockwerkeinheiten zulasten der Kaufrechtsgeberin.

33. Hinweise

65 Die Parteien erklären, von der Urkundsperson insbesondere über folgende Punkte informiert worden zu sein:

- a) Die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Grundstückbescrieb gemäss Ziffer 4 hiavor ersichtlichen Rechte und Lasten.
- b) Den Vorrang des öffentlichen Rechts.

- c) Die Grundzüge der Steuerfolgen der Transaktion.
- d) Die gesetzlichen Pfandrechte.
- i. unmittelbare: Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung (§ 34 Abs. 5 BauG) und die Landumlegung (§ 79 Abs. 2 BauG);
- ii. mittelbare: Kaufpreisforderung (Art. 837 ZGB).

34. Zustimmungserfordernis der Kirchgemeindeversammlung

- 66 Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der reformierten Kirchgemeindeversammlung Bözberg-Mönthal. Die rechtskräftige Zustimmung dieser Kirchgemeindeversammlung bleibt vorbehalten.
- 67 Mit Zustimmung zu diesem Vertrag delegiert die Kirchgemeindeversammlung alle Befugnisse und alle Vollzugshandlungen (insbesondere die Eigentumsübertragung bei Ausübung des Kaufrechts durch die Kaufrechtsnehmerinnen, die Ausübung des Kaufrechts für die einzelnen Wohnungen sowie die Ausübung des Rückkaufrechts) aus diesem Vertrag an die Kirchpflege Bözberg-Mönthal als vollziehendes Organ (Art. 5 Organisationsstatut der Evangelisch-Reformierten Landeskirche des Kantons Aargau).
- 68 Die Verlängerung des Kaufrechts aufgrund von Einwendungen im Baugesuchsverfahren (Randziffer 8), die Ausübung der Put-Option (Ziffer 10), die Ausübung des Rückkaufrechts (Ziffer 24) und die Ausübung des Kaufrechts an den Stockwerkeinheiten (Ziffer 26) bedürfen der Zustimmung der Kirchpflege Bözberg-Mönthal.
- 69 Für alle nicht der Kirchgemeindeversammlung und der Kirchpflege in Randziffer 67 und 68 vorbehaltenen Handlungen, werden der Präsident oder Vizepräsident sowie ein weiteres Mitglied der Kirchpflege bevollmächtigt. Dies sind insbesondere das Leisten von Unterschriften für die Vollzugshandlungen bei der Ausübung des Kaufrechts durch die Kaufrechtsnehmerinnen (Ziffer 9), die Ausübung des Planungsrechts inkl. Baugesuchsverfahren durch die Kaufrechtsnehmerinnen (Ziffer 14 und 15) und der Abschluss des Kaufvertrages betreffend die Stockwerkeinheiten (Randziffer 55). Die Mitglieder der Kirchpflege sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

35. Zustelldomizil und Handlungen der Kaufrechtsnehmerinnen

- 70 Das Zustelldomizil für sämtliche Mitteilungen aus diesem Vertrag an die Kaufrechtsnehmerinnen ist folgende Adresse: KMP Architektur AG, Bahnhofstrasse 1, 5430 Wettingen.

36. Original, Vertragskopien

⁷¹ Das Original des Kaufrechtsvertrages dient dem Grundbuchamt Laufenburg als Rechtsgrundausweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Vertragskopie.

37. Bestätigung der Urkundsparteien

⁷² Die Urkundsparteien bestätigen durch Unterzeichnung dieser Urkunde, dass sie die Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht.

Mönthal, den 2021

Die Kaufrechtsgeberin:

Reformierte Kirchgemeinde Bözberg-Mönthal

Die Kirchenpflege

Präsident der Kirchenpflege:

Aktuar, Mitglied der Kirchenpflege:

.....
(Denis Bron)

.....
(Peter Eugster)

Die Kaufrechtsnehmerinnen:

UMBI Immobilien AG

Für die Terra Bau AG und die Selion AG

Der Bevollmächtigte:

.....
(Dominik Umbricht)

.....
(Alexander Krauz)

BEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

1. Die Reformierte Kirchgemeinde Bözberg-Mönthal ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und ist vertreten durch die Kirchenpflege und diese wiederum durch die für sie kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Denis Bron, Präsident der Kirchenpflege und,, vertreten. Sie haben sich durch Identitätskarte oder PASS Nr. und Nr. ausgewiesen.
2. Die UMBI Immobilien AG ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Untersiggenthal (CHE-114.022.451). Sie ist durch Herrn Dominik Umbricht, Präsident des Verwaltungsrates, vertreten. Dieser ist gemäss Handelsregisterauszug vom einzeln zeichnungsberechtigt für die Gesellschaft. Er hat sich durch Identitätskarte Nr. ausgewiesen.
3. Die Terra Bau AG ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Wettingen (CHE-109.542.733). Sie ist gemäss der mir vorliegenden Vollmacht vom durch Herrn Alexander Krauz, geb. 2. Oktober 1970, von und in Wettingen, vertreten. Die Vollmacht ist gezeichnet durch den gemäss Handelsregisterauszug vom für die Gesellschaft einzeln zeichnungsberechtigten Herrn René Müller, Präsident des Verwaltungsrates. Der Zeichnungsberechtigte der Vollmachtgeberin hat sich durch Identitätskarte Nr. C6275993 ausgewiesen.
4. Die Selion AG ist eine im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Wettingen (CHE-114.022.445). Sie ist gemäss der mir vorliegenden Vollmacht vom durch Herrn Alexander Krauz, geb. 2. Oktober 1970, von und in Wettingen, vertreten. Die Vollmacht ist gezeichnet durch die gemäss Handelsregisterauszug vom für die Gesellschaft einzeln zeichnungsberechtigte Frau Nerma Prohic, Präsidentin des Verwaltungsrates. Die Zeichnungsberechtigte der Vollmachtgeberin hat sich durch Identitätskarte Nr. E1668241 ausgewiesen.
5. Herr Alexander Krauz hat sich durch Identitätskarte Nr. C5780645 ausgewiesen und ist zur Doppelvertretung befugt.
6. Herr Denis Bron,, Herr Dominik Umbricht und Herr Alexander Krauz haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen und mir erklärt, diese enthalte ihren mitgeteilten Willen.

7. Die in Ziffer 6 hiervoor genannten Personen haben hierauf diese Urkunde eigenhändig in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Mönthal, den [Klicken Sie hier](#), um ein Datum einzugeben.

PB-Nr. [...]

Die Urkundsperson:

NACHBEURKUNDUNG

Die Urkundsperson bescheinigt:

Die Kirchgemeindeversammlung Bözberg-Mönthal hat gemäss dem mir vorliegenden Protokollauszug Nr. vom der vorliegenden Urkunde zugestimmt.

Baden, den [Klicken Sie hier](#), um ein Datum einzugeben.

Die Urkundsperson: